

216

Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTOS.

PODER JUDICIÁRIO
FORUM DE SANTOS

22 JUN 15 21:38 024438

12º OFÍCIO CÍVEL

Nº de Ordem: 1292/2012

MARIO SHIZUO FUKUMOTO, CRECI nº 50274, Perito nomeado por V. Ex.ª., nos autos da ação de **Procedimento Sumário – Inadimplemento**, auto de **processo Nº 0036172-84.2012.8.26.0562**, Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OLIVA**, Requerido **ROBERTO DE OLIVEIRA E SILVA**, que se processa perante esse R. Juiz e Cartório do 12º Ofício, tendo realizado as diligências e pesquisa que se fizeram necessárias para a perfeita fundamentação de seu trabalho, respeitosamente apresenta o seu parecer técnico específico através do seguinte:

LAUDO

ÍNDICE:

- 1 – Objetivo
- 2 – Identificação do Imóvel
- 3 – Vistoria e diligências complementares
- 4 – Apreciações técnicas
- 5 – Ilustrações fotográficas
- 6 – Avaliação
- 7 – Conclusão
- 8 – Termos de encerramento

1 – OBJETIVO

O R. Despacho de fls. 209 houve por bem nomear o signatário como avaliador que este Perito judicial honrosamente ora desempenha.

Assim o presente laudo tem por objetivo fixação do valor do imóvel situado na comarca de **Santos**, assim descritos e caracterizados na **Certidão do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, Estado de São Paulo**, tendo como **Matrícula nº 42.274**.

2 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

APARTAMENTO sob Nº 32, localizado no 3º andar do **Condomínio Edifício Oliva**, situado na **Praça Washington nº 29**, situado do lado esquerdo de quem de dentro do prédio olha para a Praça Washington, possui as seguintes dependências: living (sala de estar e sala de jantar), hall de entrada, vestíbulo social, corredor de

circulação, três dormitórios, com local para armários embutidos, banheiro completo, um "closed", copa, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e W.C. de serviço com chuveiro, com a área construída total de 205,916 m², sendo 185,85 m² de área útil, confrontando pela frente com a área livre de frente do terreno, contígua ao alinhamento da Praça Washington, pelo lado esquerdo com a área livre do terreno que confronta com Lydia Zellany, pelo lado direito com o apartamento nº 31, hall social, hall de serviço, escadaria, caixa de elevadores do respectivo pavimento, e pelos fundos com a área livre de fundo do terreno que confronta com a Estrada de Ferro Sorocabana, correspondendo-lhe uma fração ideal de 32,197 m² ou 1/24 avos no terreno do prédio e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos. O terreno onde foi construído o prédio, acha-se descrito e confrontado na especificação condominial, averbado sob nº 03, na transcrição nº 31.966, deste ofício.

3 – VISTORIA E DILIGÊNCIAS COMPLEMENTARES

Devidamente nomeado por V. Ex.^a e cientificado pelo Cartório desse honroso cargo, dirigiu-se o Perito judicial ao imóvel objeto do processo, onde através detalhada vistoria realizada "in loco", pode observar em seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar à presente medida judicial.

Outrossim, em diligências complementares, o signatário efetuou ainda detalhada reportagem fotográfica do imóvel para melhor caracterização do imóvel avaliado e fundamentação técnica do laudo.

No dia 11/06/2015 às 16:00 hora o Perito dirigiu-se ao endereço do imóvel em questão e não foi encontrada a Requerido. Segundo a informação da portaria, possivelmente não teria retornado do serviço.

O signatário retornou no dia 15/06/2015, às 18:20 no endereço do imóvel em questão. Da mesma forma o Requerido não se encontrava, no entanto, o filho atendeu e contatou o Requerido para liberação de acesso ao imóvel. Na mesma hora foi autorizada a realização da vistoria e efetuar reportagem fotográfica.

4 – APRECIACÕES TÉCNICAS

O imóvel em questão encontra-se à **Praça Washington, Nº 29, apartamento Nº 32, Bairro José Menino, Santos, SP**, em frente ao Orquidário, pertencendo à **ZO – Zona da Orla**.

Trata-se de região predominantemente residencial. É servido por comércios de âmbito local e adjacentes.

A rua em paralelepípedo, rede de água e esgoto, redes elétricas domiciliares e públicas, redes telefônicas, TV a cabo e banda larga. Em frente ao edifício encontra-se sistema de tratamento de esgoto da SABESP e por trás VLT – Veículo Leve sobre Trilho.

5 – ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Foto 01 – Vista aérea da localização do imóvel em questão.



Foto 02 – Vista aérea da localização do imóvel em questão.



Foto 03 – Vista Geral do Edifício



Foto 04 – Vista frontal do Edifício



Foto 05 – Identificação e números do Edifício.



Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

Foto 06 – Sala de estar



Foto 07 – Sala de jantar



Foto 08 – Hall de Entrada



Foto 09 – Hall de Circulação

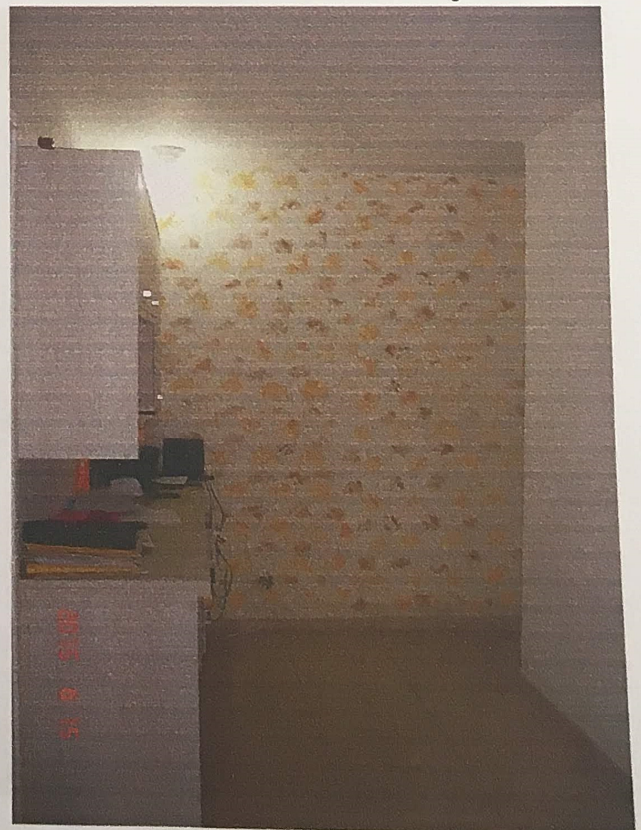


Foto 10 – Cozinha



Foto 11 - Copa

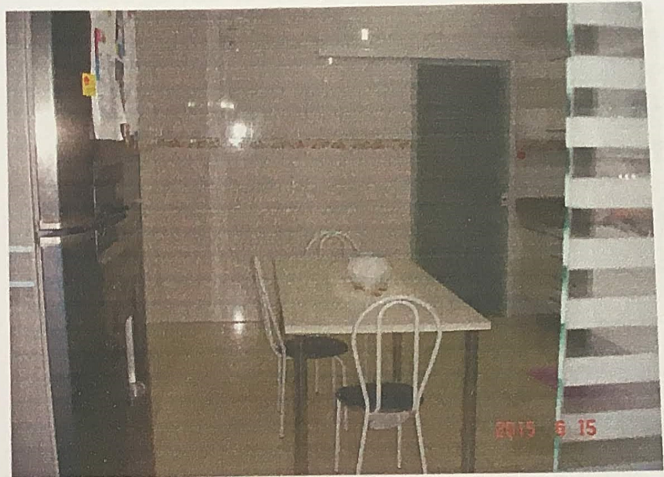


Foto 12 – Banheiro de Empregada

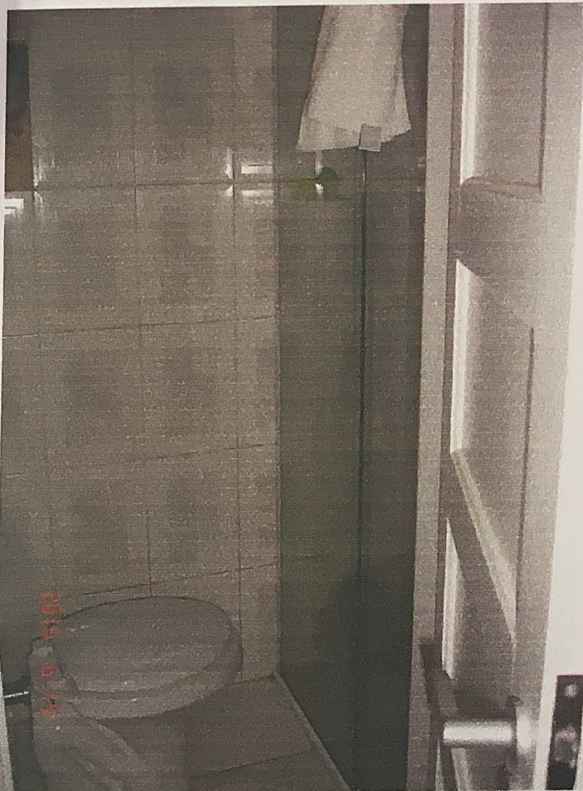


Foto 14 – Quarto de Empregada

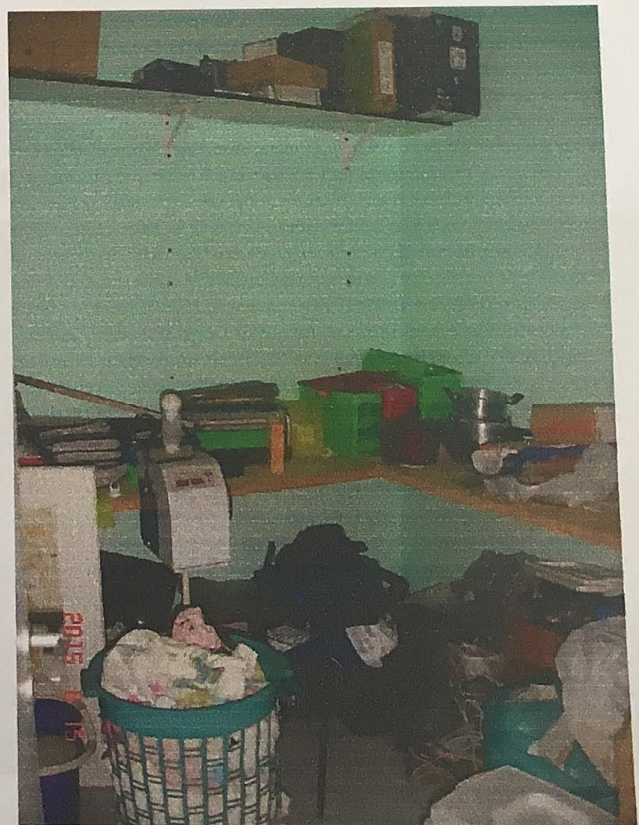


Foto 15 – Área de Serviço

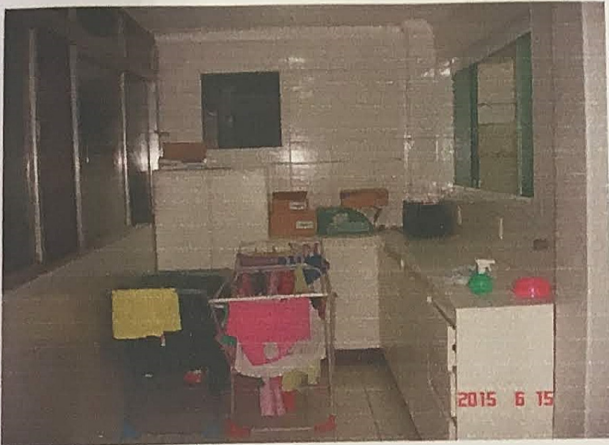


Foto 16 – Área de Serviço

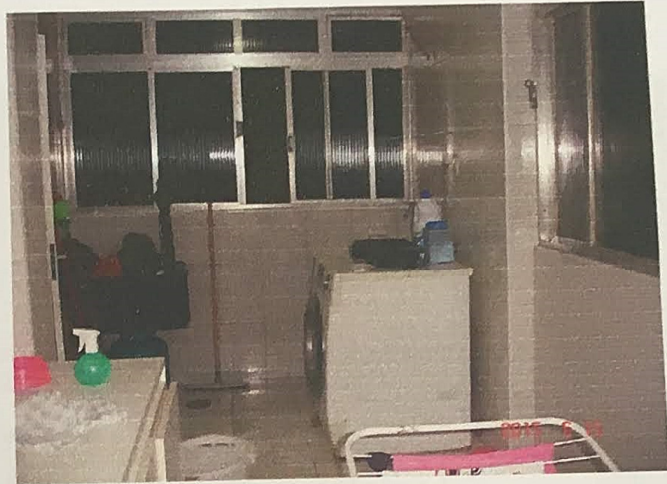


Foto 17 – Banheiro Social

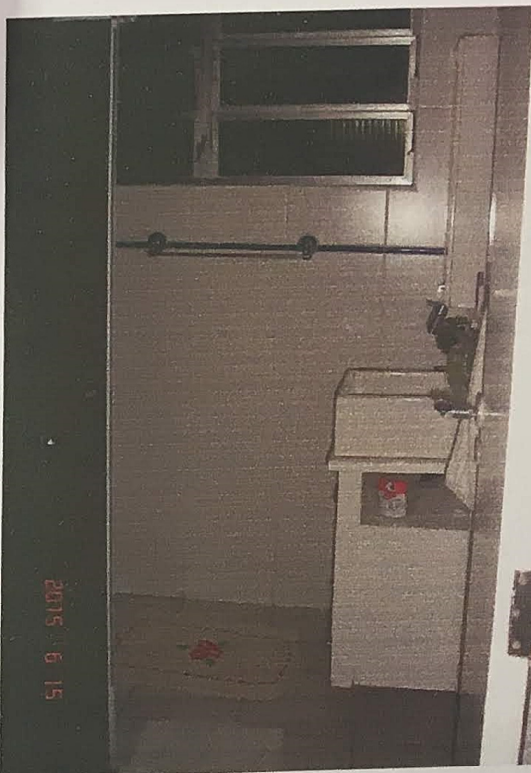


Foto 18 – Dormitório 1

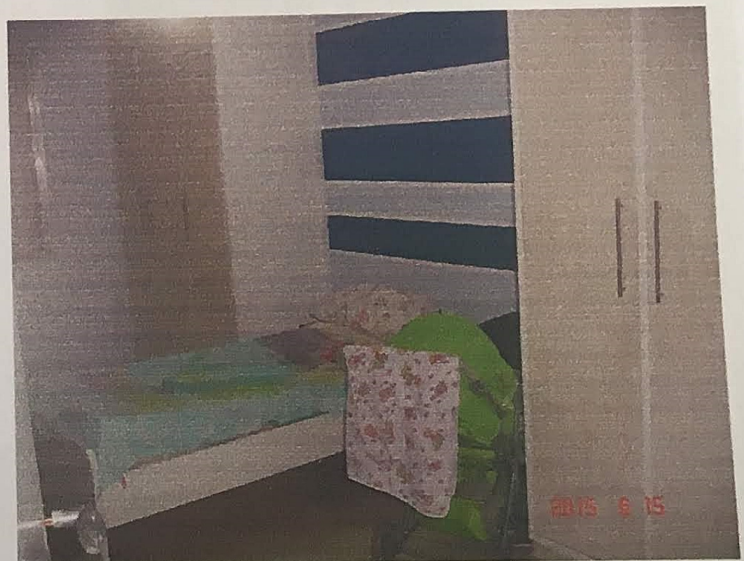


Foto 19 – Dormitório 2

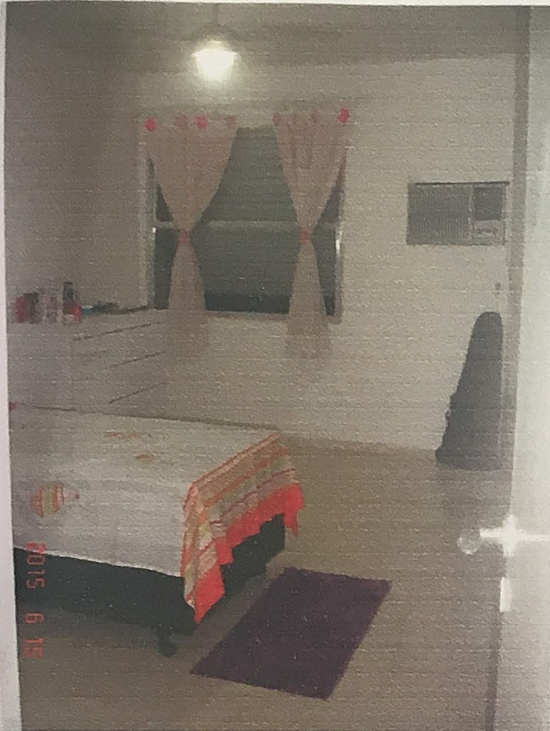


Foto 20 – Dormitório da Suíte



Foto 21 – Banheiro da Suíte



Foto 22 – Banheiro da Suíte



6 – AVALIAÇÃO

O imóvel encontra-se totalmente reformado. Todas as dependências em piso frio porcelanato, exceto nos dormitórios 1 e 2 que se encontra em carpete de madeira. Existe apenas uma garagem coletiva. Dois apartamentos por andar.

O presente trabalho se pautará no *Método Evolutivo*.

O valor do imóvel em questão foi determinado pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* com emprego de *Tratamento de Fatores*, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliado. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011*.

Para a composição da pesquisa dos valores dos imóveis, quanto maior o número de amostras, maior a confiabilidade das amostragens. Por este fato, foram selecionadas 19 imóveis similares encontradas na região através das ofertas da Internet, Jornal e das placas de vende-se nos imóveis.

Fator de Fonte

Tipo	Fator
Imóveis Vendidos	1,00
Imóveis em Oferta	0,90
Opiniões Públicas	0,80

PESQUISA DE OFERTAS - APARTAMENTO COM ELEVADOR

Amostra	Bairro	Dorm.	Suite	Banheiro	Garagem	Dep. Emp.	Fonte	Fator de Fonte	Área Const. (m ²)	Valor de Oferta (R\$)	Valor do Imóvel (R\$/m ²)
								A	B	C	(A x C / B)
1	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	159,00	600.000,00	3.396,23
2	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	150,00	590.000,00	3.540,00
3	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	180,00	585.000,00	2.925,00
4	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	158,00	550.000,00	3.132,91
5	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	158,00	650.000,00	3.702,53
6	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	156,00	600.000,00	3.461,54
7	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	160,00	500.000,00	2.812,50
8	Gonzaga	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	150,00	640.000,00	3.840,00
9	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	185,85	500.000,00	2.421,31
10	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	185,85	620.000,00	3.002,42
11	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	185,85	690.000,00	3.341,40
12	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	170,00	530.000,00	2.805,88
13	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	164,00	490.000,00	2.689,02
14	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	164,00	450.000,00	2.469,51
15	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	155,00	650.000,00	3.774,19
16	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	165,00	480.000,00	2.618,18
17	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	164,00	480.000,00	2.634,15
18	José Menino	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	186,00	500.000,00	2.419,35
19	Pompeia	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	160,00	650.000,00	3.656,25
20	Pompeia	3	1	2	1	1	Oferta	0,9	170,00	600.000,00	3.176,47

OBS.: As amostra 9, 10 e 11 são os imóveis existentes que se encontram a venda no mesmo edifício do imóvel em questão.

De acordo com a determinação da NBR 14.653-3 para o expurgo das amostras destoantes é desprezar os valores inferiores e superiores a 30% (trinta por cento), porém como todos os imóveis das amostras se encontram dentro dos parâmetros, o valor médio adotado para cálculos do imóvel objeto é de **R\$ 3.090,94/m²**.

Valor do imóvel = Valor/m² x área útil

Área útil = 185,85 m²

Valor do imóvel = R\$ 3.090,94/m² x 185,85 m²

Valor do imóvel = R\$ 574.451,20

7 – CONCLUSÃO

Com a utilização do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, conclui-se de que a avaliação ideal para este imóvel objeto, com arredondamento permissível no máximo de 1%, conforme a norma é de:

R\$ 575.000,00

(QUINHENTOS E SETENTA E CINCO MIL REAIS)

230
8

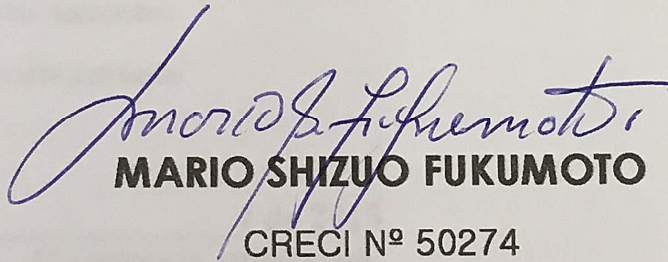
Mario Shizuo Fukumoto

Corretor de Imóveis – CRECI nº 50274

8 – TERMOS DE ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 15 (quinze) folhas deste papel computadorizadas de um só lado, rubricadas as anteriores e esta última, datada e assinada pelo perito.

Santos, 19 de Junho de 2015.


MARIO SHIZUO FUKUMOTO
CRECI Nº 50274